

UCHWAŁA NR XXVII/441/ 2020
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE

z dnia 28 lipca 2020 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Lusowie – osiedle Przylesie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Lusowie – osiedle Przylesie, zwaną dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne, zatwierdzonego uchwałą Nr XII/134/2011 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 21 czerwca 2011 r., ze zmianami.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na rysunku planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1: 1000 i zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Lusowie – osiedle Przylesie”;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy lub budynek garażowy z wydzieloną częścią gospodarczą;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **elementach infrastruktury drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, skrzyżowania, parkingi, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość wiaty lub zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 5) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej, zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 8) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej;
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**;
- 2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z dopuszczeniem przekroczenia tych linii o nie więcej niż 1,30 m przez takie części i elementy budynków, jak: okapy, gzymsy, schody zewnętrzne, pochylnie i dźwigi zewnętrzne;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) reklam, z wyjątkiem szyldów na elewacjach budynków, o powierzchni jednego szyldu nie większej niż 1 m²,
 - b) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - c) napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) tablic informacyjnych, urządzeń budowlanych, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) ogrodzeń ażurowych.

§ 5. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach **1MN**, **2MN**, **3MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
- 4) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania zieleni towarzyszącej inwestycjom lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) na terenach: **1MN** i **2MN** lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej na terenie działki budowlanej;
- 2) na terenie **3MN** zagospodarowanie zielenią urządzoną w powiązaniu z przyległymi działkami budowlanymi, usytuowanymi poza obszarem objętym planem;
- 3) na terenie **2MN** dopuszczenie lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 4) zakaz lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych;

- 5) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie więcej niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze;
- 6) dachy o nachyleniu połaci dachowych 30° do 45°;
- 7) pokrycie dachówką ceramiczną, blacho dachówką lub materiałem wiernie imitującym ich wygląd;
- 8) na terenach **1MN** i **2MN** powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 10) na terenach **1MN** i **2MN** wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej - od 0 do 0,9;
- 11) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej poprzez drogi wewnętrzne.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

- 1) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa wskazuje się położenie terenu objętego planem w granicach obszaru udokumentowanego złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1” (numer złoża 15707).

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) uwzględnienie ograniczeń maksymalnej wysokości obiektów budowlanych ze względu na położenie obszaru objętego planem w powierzchniach ograniczonej zabudowy od lotniczych urządzeń naziemnych, nieprzekraczalnych ograniczeń wysokości obiektów budowlanych w rejonie lotniska Poznań-Ławica oraz w strefie wokół radaru meteorologicznego w Wysogotowie;
- 3) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki budowlanej w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 2) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;
- 2) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

- b) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem § 12 pkt 3;
- 4) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) inne elementy uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w § 4 pkt 2 lit. a i lit. b oraz pkt 3 lit. a i lit. c zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.).

§ 15. Ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnowo Podgórne.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady
Gminy Tarnowo Podgórne

mgr Krystyna Semba




Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Lusowie - osiedle Przylesie

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XXVII/441/2020 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 28 lipca 2020 roku
(Dz. Urz. Woj. Wlkp. z poz.)

SKALA 1: 1 000 0 5 10 20 metrów

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne
Skala 1: 10 000



- M.2** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej indywidualnej, deweloperskiej i zorganizowanej
-  Obszar Chronionego Krajobrazu Rynny Jeziora Lusowskiego i Doliny Samy
-  drogi powiatowe
-  granica obszarów objętych zmianą planu miejscowego



Oznaczenia:

— linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

△△ nieprzekraczalne linie zabudowy

10m — linie wymiarowe

— granica obszarów objętych zmianą planu miejscowego, w całości położonych na: obszarze udokumentowanego złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1” (numer złoża 15707)

MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

KDW teren drogi wewnętrznej

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVII/441/ 2020

Rady Gminy Tarnowo Podgórne

z dnia 28 lipca 2020 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Lusowie – osiedle Przylesie

Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 28 maja 2020 r. do dnia 26 czerwca 2020 r.

Uwagi można było składać w terminie nieprzekraczalnym do dnia 16 lipca 2020 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Gminy Tarnowo Podgórne nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie realizacji zapisanych
w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy
mieszkaniowej jednorodzinnej w Lusowie – osiedle Przylesie inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie
z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) Rada Gminy Tarnowo Podgórne określa sposób realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Lusowie – osiedle Przylesie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wyznacza nowych terenów, dla których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury drogowej i technicznej należące do zadań własnych gminy.

§ 2. Niezależnie od ustaleń procedowanego miejscowego planu mogą pojawić się inwestycje infrastrukturalne należące do zadań własnych gminy. W związku z powyższym, ustala się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.
- 2) Podstawę przyjęcia do realizacji zadań, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będzie Wieloletni Plan Inwestycyjny i zapisy uchwał budżetowych Gminy Tarnowo Podgórne.
- 3) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Planu Inwestycyjnego i uchwał budżetowych Gminy Tarnowo Podgórne.
- 4) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 3. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów zewnętrznych.

Uzasadnienie

Wójt Gminy Tarnowo Podgórne przystąpił do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Lusowie – osiedle Przylesie na podstawie uchwały Nr XV/207/2019 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 27 sierpnia 2019 roku.

Celem sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie możliwości wykupu tzw. masek budowlanych przez właściciela działki nr 722, działki nr 598 oraz właścicieli sąsiednich nieruchomości, położonych poza obszarem opracowania działek budowlanych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy opracowywaniu projektu miejscowego planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez:

- wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- określenie przeznaczenia poszczególnych terenów,
- określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez uzyskanie uzgodnienia projektu planu;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, poprzez:

- ustalenie lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie spalania paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- uwzględnienie ograniczeń maksymalnej wysokości obiektów budowlanych ze względu na położenie w sąsiedztwie lotniczych urządzeń naziemnych oraz w strefie wokół radaru meteorologicznego w Wysogotowie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez optymalne wykorzystanie zasobów przedmiotowego obszaru i stworzenie warunków dla jego rozwoju;

7) prawo własności, poprzez:

- uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych,
- wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) i bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego) - ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego, poprzez ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną gminy;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:

- zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,

- zebranie wniosków do planu,

- przeprowadzenie wyłożenia do publicznego wglądu oraz organizację w tym okresie dyskusji publicznej, a także zbieranie uwag do planu,

- rozpatrywanie wniosków i uwag nadsyłanych do planu;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez:

- zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,

- umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez:

- ustalenie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej,

- dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci wodociągowej.

Na obszarze objętym planem nie wystąpiła potrzeba określania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Plan umożliwia wtórne podziały nieruchomości, a przyjęte ustalenia, w tym wyznaczone linie rozgraniczające terenów, czy też nieprzekraczalna linia zabudowy gwarantują przeprowadzenie ewentualnych wtórnych podziałów w sposób właściwy. Nie zachodzi sytuacja przypadkowych nowych podziałów, wymagających zastosowania wyprzedzająco procedury scalenia.

Zabudowa, wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów zurbanizowanych, w granicach administracyjnych obrębu Lusowo i stanowi kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie i na terenie planu.

Teren planu nie jest objęty żadną formą ochrony przyrody. Teren opracowania planu nie przedstawia znacznych walorów przyrodniczych i stanowiąc teren osiedla domków jednorodzinnych jest zmieniony przez człowieka. Wskazana w projekcie planu zabudowa znajduje się w pobliżu terenów już zurbanizowanych i charakteryzuje się spójnym założeniem urbanistycznym.

Teren opracowania planu ma dostęp do pełnej infrastruktury technicznej. Dodatkowo, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody.

Teren opracowania planu obsługiwany jest przez transport publiczny – przy ulicy Zakrzewskiej zlokalizowany jest przystanek autobusowy linii nr 804, która stanowi dogodny środek transportu wewnątrzgminnego oraz aglomeracji poznańskiej. Ze względu na sąsiedztwo dróg, miejscowy plan zapewnia możliwość korzystania z rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się

pieszych i rowerzystów. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wyznaczone w planie gwarantują ich mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu i wpisuje się w trend minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Ponadto, projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez nakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dopuszczenie wysunięcia przed nieprzekraczalne linie zabudowy pochylni i dźwigów zewnętrznych, które poprawiają dostępność osób niepełnosprawnych.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na terenie objętym opracowaniem projektu zmiany planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Lusowie - osiedle Przylesie, zatwierdzony uchwałą nr IV/22/98 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 22 grudnia 1998 roku.

Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został przeanalizowany pod kątem sposobu realizacji wynikających z wymogów dotyczących zasad sporządzania dokumentów planistycznych, zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tarnowo Podgórne (uchwała Nr XLII/661/2017 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 4 kwietnia 2017 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne, przyjętego uchwałą Nr XII/134/2011 z dnia 21 czerwca 2011 r. z późn. zmianami oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego). Na podstawie dokonanej analizy aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazano wykaz opracowań planistycznych, które predestynowane są do opracowania zmian. Zakres opracowania procedowanej zmiany planów miejscowych nie pokrywa się z obszarami wskazanymi w wieloletnim programie prac planistycznych na lata 2017-2019. Mimo, że w wyżej wymienionym dokumencie nie wskazano braku aktualności analizowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym ze względu na zmienność uwarunkowań i potrzeb rozwojowych. Uchwalenie ich zmiany będzie zgodne z wynikami analizy, w tym z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne, które w zakresie analizowanego obszaru jest zgodne z wizją rozwoju gminy.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne.

Plan nie będzie generował kosztów związanych z wykupem terenów pod drogi publiczne.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie wpływać na finanse publiczne województwa i powiatu, w tym w zakresie konieczności lokalizacji nowych dróg.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.).

Po ogłoszeniu w prasie komunikatu o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dnia 17 października 2019 roku, wystąpiono na piśmie do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, organów administracji rządowej i samorządowej oraz jednostek organizacyjnych o składanie wniosków. Wnioski zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Tarnowo Podgórne w trakcie sporządzania projektu planu.

W pismach z dnia 17 października 2019 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Lusowie – osiedle Przylesie. W odpowiedzi pismami z dnia 29 października 2019 r. – PPIS oraz z 18 listopada 2019 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Projekt planu uzyskał w dniu 26 lutego 2020 r. pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W pismach z dnia 1 kwietnia 2020. r. projekt planu został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnień. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. Podczas procedury planistycznej nie zaistniała potrzeba wystąpienia o zgodę na

wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej oraz gruntów leśnych z produkcji leśnej.

W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (od dnia 28 maja 2020 r. do dnia 26 czerwca 2020 r.) w wyznaczonym terminie tj. do dnia 16 lipca 2020 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu dokumentu, ani uwag i wniosków w związku z postępowaniem w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Gminy Tarnowo Podgórne projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Lusowie – osiedle Przylesie sporządzany na podstawie uchwały Nr XV/207/2019 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 27 sierpnia 2019 roku, celem jego uchwalenia.

Po uchwaleniu planu, uchwała wraz z dokumentacją planistyczną przekazana zostanie Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.